

Datum raad 6 april 2023  
Datum college 28 februari 2023

Zaaknummer 2301049

Portefeuille Ruimtelijke ordening en Infrastructuur  
J. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Vlas en Graan 101 Veghel" en instemming ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Vlas en Graan ong. (101) te Veghel".

### **Samenvatting**

Op 22 november 2016 heeft het college van de voormalige gemeente Veghel ingestemd met verplaatsing en vergroting van de Aldi supermarkt in Veghel. Sindsdien zijn de plannen verder uitgewerkt. Inmiddels zijn de plannen voldoende uitgekristalliseerd om binnenkort de planologische procedure op te starten.

De huidige Aldi aan Vlas en Graan 126 wordt gesaneerd en ter plekke van het huidige zwembad (Vlas en Graan 101) wordt de nieuwe Aldi tegen het nieuwe in aanbouw zijnde zwembad gerealiseerd. De noodzakelijke parkeervoorzieningen komen op de plek waar nu de sporthal staat. Qua uitstraling sluit het gebouw aan op het nieuwe zwembad. Er worden extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd zodat ook bezoekers van het zwembad op het toekomstige parkeerterrein kunnen parkeren.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben met ingang van donderdag 15 december 2022 tot donderdag 26 januari 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is tijdens deze periode één zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

### **Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad**

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, stads- en dorpsvernieuwing

### **Behandeling in commissie**

23 maart 2023



## **Ontwerpbesluit gemeenteraad**

1. In te stemmen met het verslag notitie beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Vlas en Graan 101 Veghel";
2. In te stemmen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Vlas en Graan 101 Veghel";
3. Het bestemmingsplan "Vlas en Graan 101 Veghel" NL.IMRO.1948.VHL001BP0012020P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

## **Waarom naar de raad**

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

## **Aanleiding**

Op 22 november 2016 heeft het college van de voormalige gemeente Veghel ingestemd met verplaatsing en vergroting van de Aldi supermarkt in Veghel. Sindsdien zijn de plannen verder uitgewerkt. Inmiddels zijn de plannen voldoende uitgekristalliseerd om binnenkort de planologische procedure op te starten.

De huidige Aldi aan Vlas en Graan 126 wordt gesaneerd en ter plekke van het huidige zwembad (Vlas en Graan 101) wordt de nieuwe Aldi tegen het nieuwe in aanbouw zijnde zwembad gerealiseerd. De noodzakelijke parkeervoorzieningen komen op de plek waar nu de sporthal staat. Qua uitstraling sluit het gebouw aan op het nieuwe zwembad. Er worden extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd zodat ook bezoekers van het zwembad op het toekomstige parkeerterrein kunnen parkeren.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben met ingang van donderdag 15 december 2022 tot donderdag 26 januari 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is tijdens deze periode één zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

## **Argumenten**

### **1.1 *Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken***

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Vlas en Graan 101 Veghel" en de bijbehorende stukken hebben met ingang vanaf donderdag 15 december 2022 tot donderdag 26 januari 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

### **2.1 *Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken***

Het ontwerp van het ontwerpbesluit "Vlas en Graan ong. (101) te Veghel" en de bijbehorende stukken hebben met ingang vanaf donderdag 15 december 2022 tot donderdag 26 januari 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Op het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ontvangen.

### **3.1 *De zienwijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan***

De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om de regels, toelichting en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan "Vlas en Graan 101 Veghel", aan te passen. Ter verduidelijking zijn nieuwe tekeningen toegevoegd rondom verkeer en laden en lossen Aldi.

#### 4.1 *De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd*

In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

### **Kanttekeningen**

N.v.t.

### **Communicatie**

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt na het besluit van de raad volgens de wettelijke voorgeschreven wijze geplaatst in het digitale Gemeenteblad. De initiatiefnemer worden hierover geïnformeerd. Het besluit wordt gepubliceerd op [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl) en in het Gemeenteblad Meierijstad. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

### **Participatie**

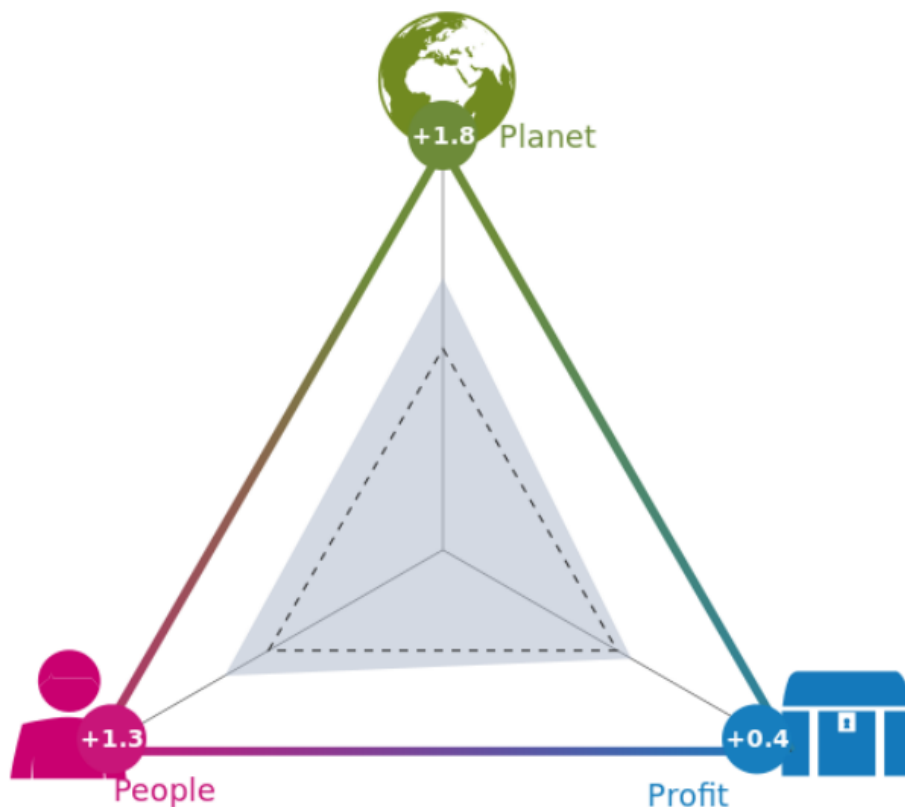
De plannen van de verplaatsing van de Aldi vallen binnen een pakket aan samenhangende maatregelen, bijvoorbeeld voor de herinrichting van de openbare ruimte en de realisatie van het zwembad. Vanuit de gemeente zijn op verschillende momenten bijeenkomsten georganiseerd over bijvoorbeeld de sloop van de (voormalige) Blauwe Kei, de herinrichting van de openbare ruimte en het bestemmingsplan voor het zwembad. Ook hebben naar aanleiding hiervan verschillende gesprekken plaatsgevonden met omwonenden van d'Hooghe Beemd, Park Residence en partijen als Area en Laco.

Naast de contacten die de gemeente met de omgeving onderhoud heeft Aldi een omgevingsdialoog gevoerd en zijn door Aldi aanvullende gesprekken gevoerd met bewoners van Park Residence. Het verslag van het omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Aanvullend daarop onderhoud Aldi contact met VvE Park Residence.

### **Duurzaamheid**

De nieuwe Aldi voldoet aan de meest recente eisen vanuit het Bouwbesluit, waardoor de nieuwe supermarkt een stuk energiezuiniger is dan de huidige vestiging. Daarbij ontstaat door de verplaatsing van de Aldi de mogelijkheid om ook de openbare ruimte aan het Stadhuisplein aan te passen. De nieuwe gebouwen en openbare ruimte worden afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel, ook wordt er groen (bomen) toegevoegd waardoor hittestress vermindert. Met de aanpassingen van de oevers van de Aa (onderdeel van de ingrepen in de openbare ruimte) wordt een belangrijke stap gezet op het gebied van ecologie: het wordt mogelijk om een binnenstedelijke EVZ door de bebouwde kom van Veghel te realiseren. Er is voor dit plan ook een PPP scan uitgevoerd:

Het nieuwe winkelpand is energiezuinig, het gebouw wordt afgekoppeld van het gemengde



rioolwatersysteem. Daarnaast wordt er een groenstructuur ontwikkeld die een verbinding maakt met rivier de Aa. Het plan is daarmee een meerwaarde voor de duurzaamheid van de planeet en een de beleving van de inwoners van de gemeente van Meierijstad (groene verblijfsruimte en vermindering van hittestress).

### **Financiële toelichting**

De kosten van de ontwikkeling van de supermarkt en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. De afspraken hiertoe zijn vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst welke op 5 juli 2021 door Aldi en gemeente zijn ondertekend. Ten aanzien van enkele nader uitgewerkte zaken (omtrent de realisatie van geluidvoorzieningen en het plaatsen van een transformatorstation voor het zwembad) zijn aanvullende afspraken vastgelegd in een aanvullende overeenkomst.

### **Planning**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan en de het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het besluit inclusief de bijbehorende stukken en de omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en, als er geen beroep wordt aangetekend, is de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan onherroepelijk.

### **Rechtsbescherming**

Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan alsmede het besluit omgevingsvergunning.

### **Monitoring en evaluatie**

Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

### **Bijlagen**

1. Toelichting, verbeelding en regels bestemmingsplan "Vlas en Graan 101 Veghel";
2. Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Vlas en Graan 101 Veghel";
3. Concept besluit omgevingsvergunning "Vlas en Graan ong. (101) te Veghel".

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms-Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

**Besluit gemeenteraad:**

1. In te stemmen met het verslag notitie beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Vlas en Graan 101 Veghel";
2. In te stemmen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Vlas en Graan 101 Veghel";
3. Het bestemmingsplan "Vlas en Graan 101 Veghel" NL.IMRO.1948.VHL001BP0012020P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 april 2023.

De raad voornoemd,  
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij